LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Canada[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2017

Le taux d'inoccupation global*...

EST DESCENDU à

3,0 %

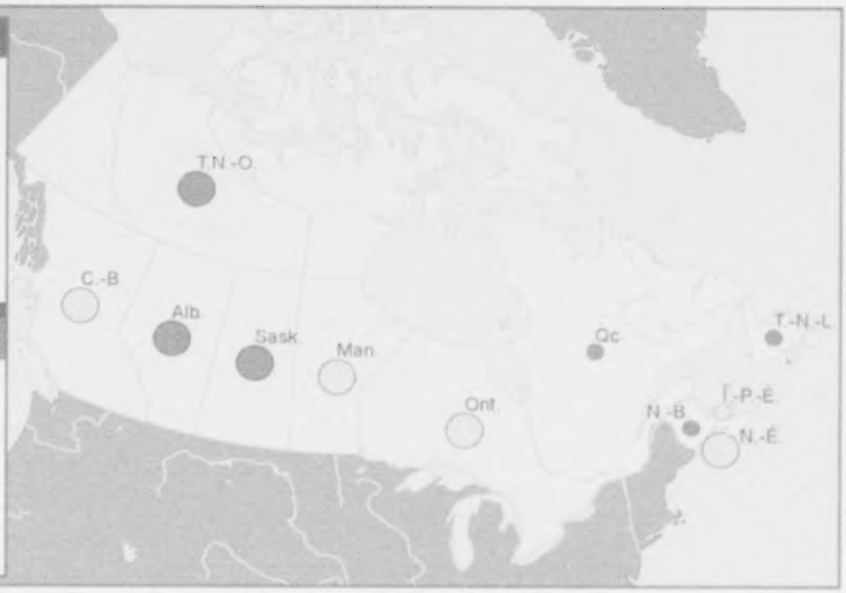
- En dessous Canada
- Semblable Canada
- Au dessus Canada

Le loyer moyen est de*...

947 $

A AUGMENTÉ de 2,7 %

- En dessous Canada
- Semblable Canada
- Au dessus Canada



MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE *(selon le nombre de chambres)*

Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
3,5 %	2,9 %	2,9 %	2,9 %
Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation
733 $ Loyer moyen	902 $ Loyer moyen	989 $ Loyer moyen	1 063 $ Loyer moyen

« La demande d'appartements locatifs traditionnels a augmenté plus rapidement que l'offre en 2017, si bien que le taux d'inoccupation est descendu. »

Gustavo Durango
Économiste principal, SCHL

*Chaque année, à l'automne, la SCHL recueille des données sur les marchés locatifs primaire et secondaire. Les données présentées portent uniquement sur le marché locatif primaire, qui comprend les immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs. Les logements du marché locatif secondaire sont les logements qui sont offerts en location, mais qui n'ont pas été construits expressément pour le marché locatif, par exemple les copropriétés louées. Sur le marché primaire, les taux d'inoccupation et les loyers sont calculés en incluant tous les immeubles de l'enquête, tandis que les augmentations de loyer sont calculées uniquement à partir des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente.

1. L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus.
Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants

- À l'échelle nationale, la demande d'appartements locatifs traditionnels a augmenté plus rapidement que l'offre, si bien que le taux d'inoccupation est redescendu au niveau où il se situait avant les hausses des deux années précédentes.
- Le nombre accru d'unités occupées sur le marché primaire des appartements locatifs s'explique par la forte migration internationale, l'accélération de la croissance de l'emploi chez les jeunes ménages et le vieillissement continu de la population canadienne.
- La demande de logements locatifs a augmenté dans la plupart des régions, y compris en Alberta, province productrice de pétrole où le taux d'inoccupation a nettement reculé après les deux années de forte hausse qui ont fait suite au choc des prix du pétrole de 2014.

La baisse du taux d'inoccupation national annule deux années de hausse, signe d'une croissance stable de la demande et d'une progression au ralenti de l'offre

Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée en 2017 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs traditionnels dans les centres à l'étude[2] est descendu de 3,7 % en octobre 2016 à 3,0 % en octobre 2017. Cette baisse ramène le taux d'inoccupation des appartements du marché primaire à sa moyenne sur 10 ans et annule ainsi les hausses cumulatives de 2015 et de 2016[3].

Dans les centres visés par l'enquête, le nombre d'appartements construits spécialement pour le marché locatif a augmenté d'environ 23 000 – soit de 1,2 % – d'octobre 2016 à octobre 2017. Sa croissance a nettement ralenti par rapport à la période d'octobre 2015 à octobre 2016, pendant laquelle l'offre s'était accrue d'environ 40 000 unités. Quant à la demande d'appartements locatifs traditionnels (mesurée par la croissance du nombre d'unités occupées), elle est restée quasi inchangée de 2016 à 2017. Cette combinaison de la progression constante de la demande et de la croissance au ralenti de l'offre a fait descendre le taux d'inoccupation.

À l'échelle nationale, la demande d'appartements locatifs traditionnels a été soutenue par le niveau exceptionnellement élevé de la migration internationale nette, par l'amélioration de la conjoncture de l'emploi chez les jeunes adultes et par le vieillissement continu de la population.

Les nouveaux immigrants étrangers sont un moteur de la demande de logements locatifs, car ils ont fortement tendance à être locataires durant leurs premières années de vie au Canada, si on les compare aux non-migrants et aux migrants établis au pays depuis plus longtemps. C'est ce qu'indiquent systématiquement les données du recensement. Louer un logement sur le marché primaire étant généralement moins cher que d'acheter une habitation, le marché locatif est très attrayant pour les ménages de nouveaux immigrants qui ont à leur arrivée une moins grande stabilité financière que les ménages d'immigrants de plus longue date. Les données sur la migration internationale nette au Canada sont disponibles jusqu'au deuxième trimestre de 2017. Si le nombre net de nouveaux immigrants au Canada a diminué au premier semestre de 2017 par rapport à un an plus tôt, il faut se rappeler que 2016 fut une année quasi record à cet égard. Donc, malgré le repli observé jusqu'à présent en 2017, le bilan de l'immigration internationale du Canada demeure nettement supérieur aux moyennes historiques et il continue de stimuler la demande de logements locatifs.

Les ménages de jeunes adultes sont une autre source importante de demande de logements locatifs. Ayant souvent un revenu et une

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[2] Les centres correspondent aux définitions de Statistique Canada. L'enquête de la SCHL porte sur tous les centres d'au moins 10 000 habitants, y compris les plus grands centres urbains du Canada, c'est-à-dire les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Statistique Canada. Des données agrégées pour les RMR sont publiées séparément.

[3] Le marché locatif canadien est constitué du marché primaire et du marché secondaire. Le marché locatif primaire regroupe les logements expressément construits pour la location. Le marché secondaire est formé des logements initialement vendus à des propriétaires occupants, qui les mettent ensuite en location. Il se compose en grande partie des appartements en copropriété loués.

La SCHL publie séparément les taux d'inoccupation des marchés primaire et secondaire. Elle ne produit pas de taux d'inoccupation agrégé pour ces deux marchés parce que ces derniers ne sont pas parfaitement interchangeables et peuvent afficher des tendances divergentes. Il est donc plus utile de suivre séparément l'évolution des taux d'inoccupation dans ces deux marchés plutôt que d'essayer d'en faire une synthèse au moyen d'un seul taux d'inoccupation.

richesse moindres que leurs aînés, les jeunes ménages sont plus susceptibles d'opter pour le marché locatif, relativement abordable. D'octobre 2016 à octobre 2017, la croissance de l'emploi chez les 15 à 29 ans s'est accélérée par rapport aux 12 mois précédents et elle provenait surtout de la création d'emplois à temps plein, ce qui a alimenté la demande de logements locatifs.

La population vieillissante du Canada est un autre facteur qui a favorisé la hausse du nombre d'unités locatives occupées cette année, car la propension à louer un logement tend à augmenter lorsque les gens arrivent à l'âge de la retraite. La population de 65 ans et plus a continué d'enregistrer une forte croissance dans les provinces du Canada en 2017, ce qui a fait grossir la demande de logements locatifs.

Hausse de la demande sur le marché locatif de la plupart des provinces

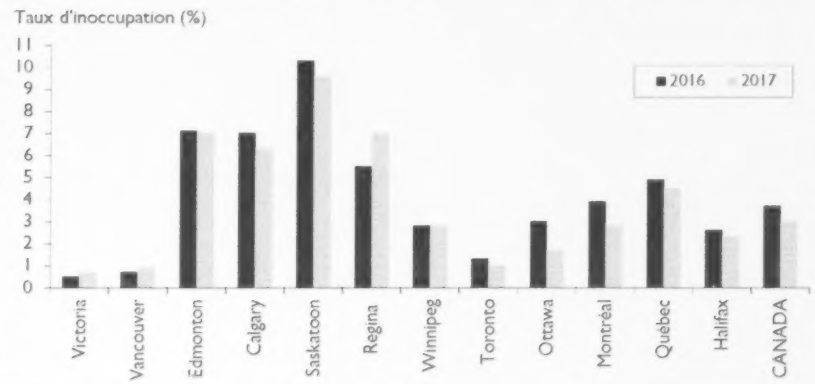
D'octobre 2016 à octobre 2017, la majorité des provinces ont vu croître la demande d'appartements locatifs traditionnels, autrement dit le nombre d'unités occupées.

L'Ontario a enregistré la plus forte hausse du nombre de logements locatifs occupés, suivi du Québec. L'augmentation de l'offre d'appartements neufs sur le marché locatif traditionnel de ces provinces a également été parmi les plus fortes, mais elle a été éclipsée par la croissance de la demande. Ainsi, les taux d'inoccupation ont diminué au Québec et en Ontario, ce qui a beaucoup contribué au recul du taux d'inoccupation national. En Ontario, le pourcentage de logements locatifs vacants est descendu de 2,1 à 1,6 % d'octobre 2016 à octobre 2017, tandis qu'au Québec il est passé de 4,4 à 3,4 %. Ces deux provinces ont vu s'améliorer la conjoncture de l'emploi jusqu'à présent en 2017, y compris dans le groupe des 15 à 29 ans. Elles continuent aussi de recevoir un nombre plutôt élevé de migrants étrangers, même si ce dernier a baissé par rapport à 2016.

Figure 1

Taux d'inoccupation en octobre - quelques RMR et Canada

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

En Alberta, l'évolution du marché locatif montre que cette province productrice de pétrole continue de s'adapter à la baisse des cours du pétrole, les conditions d'emploi et le bilan de la migration internationale s'étant constamment améliorés depuis les creux qu'ils ont touchés après le choc des prix du pétrole de 2014. Ce choc a fait grimper le taux d'inoccupation en Alberta les deux années suivantes. À 8,1 % en octobre 2016, ce taux dépassait nettement les niveaux historiques. Par contre, l'amélioration continue de la conjoncture économique en 2017 a stimulé la demande de logements locatifs en Alberta, qui affiche la troisième hausse en importance du nombre d'unités occupées, après l'Ontario et le Québec. Ainsi, le taux d'inoccupation en Alberta est descendu à 7,5 % en octobre 2017, ce qui demeure plutôt élevé par rapport aux niveaux historiques, mais indique néanmoins une reprise de l'activité.

Dans tout l'Atlantique, sauf à Terre-Neuve-et-Labrador, la croissance de l'emploi généralement modeste et la migration internationale nette relativement forte ont fait augmenter la demande de logements locatifs. Il en est résulté une baisse des taux d'inoccupation d'octobre 2016 à octobre 2017 à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick, où le taux est descendu respectivement de 2,1 à 1,2 %, de 3,0 à 2,6 % et de 6,6 à 4,1 %. Terre-Neuve-et-Labrador est la seule province où le nombre d'unités occupées n'a presque pas bougé, reflet d'un marché du travail léthargique, l'emploi ayant diminué d'octobre 2016 à octobre 2017, y compris chez les 15 à 29 ans. Ainsi, Terre-Neuve-et-Labrador est la seule province où le taux d'inoccupation a augmenté, bien que sa hausse fût légère : le taux y est passé de 6,5 à 6,6 %.

Au Manitoba et en Saskatchewan, le nombre d'unités occupées a enregistré des gains relativement modestes, mais tout de même

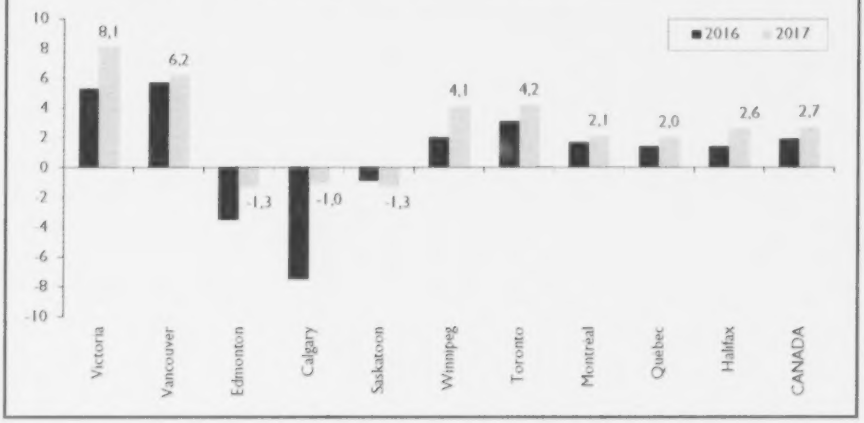
supérieurs à la hausse de l'offre. Il en est résulté une très légère baisse de 0,1 point de pourcentage des taux d'inoccupation dans ces deux provinces : le taux est passé de 2,8 à 2,7 % au Manitoba et de 9,4 à 9,3 % en Saskatchewan. Au Manitoba, la baisse s'explique par la forte croissance de l'emploi chez les 15 à 29 ans et par l'afflux d'immigrants. Quant à la Saskatchewan, province productrice de pétrole, le taux d'inoccupation avait connu en 2015 et 2016 des hausses semblables à celles enregistrées en Alberta. Par contre, jusqu'à présent en 2017, l'emploi en Saskatchewan n'a pas connu la même embellie qu'en Alberta, de sorte que le taux d'inoccupation y a peu changé et reste élevé.

En Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation est demeuré bas, à 1,3 %. La forte croissance de l'emploi, surtout dans le groupe des 15 à 29 ans, et le bilan élevé de la migration internationale ont fait monter le nombre d'appartements occupés sur le marché locatif traditionnel. L'offre de logements locatifs ayant augmenté d'autant, le taux d'inoccupation est resté stable en Colombie-Britannique.

En octobre 2017, les RMR ayant les plus hauts taux d'inoccupation étaient surtout concentrées en Saskatchewan. Parmi elles se trouvaient Saskatoon (9,6 %) et Regina (7,0 %), mais aussi St. John's (7,2 %) et Edmonton (7,0 %). Les plus bas taux d'inoccupation étaient essentiellement enregistrés en Colombie-Britannique, dont à Kelowna (0,2 %), Abbotsford-Mission (0,2 %), Victoria (0,6 %) et Vancouver (0,9 %). Les proportions de logements locatifs vacants étaient faibles également en Ontario, notamment à Kingston (0,7 %) et à Toronto (1,0 %).

Figure 2

Variation estimative du loyer % pour un apt. de deux chambres à coucher
Quelques RMR et Canada (structures existantes seulement)



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Les loyers comparables des appartements de deux chambres ont augmenté

Pour l'ensemble des centres à l'étude, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles visés par les enquêtes d'octobre 2016 et d'octobre 2017 a progressé de 2,7 %[4]. Par comparaison, le taux d'inflation au Canada a été de 1,4 % durant la même période de 12 mois.

Les plus fortes hausses ont été relevées en Colombie-Britannique, soit à Kelowna (8,6 %), Victoria (8,1 %) et Vancouver (6,2 %). Les augmentations ont été fortes également en Ontario, surtout dans la région élargie du Golden Horseshoe, autour de Toronto. Les centres de l'Ontario où les loyers moyens ont fortement progressé incluent Belleville (5,9 %), Oshawa (5,2 %), Hamilton (5,1 %), Barrie (4,6 %) et Toronto (4,2 %). Ces hausses s'expliquent par les faibles taux d'inoccupation. À l'opposé, les pourcentages de logements inoccupés sont élevés dans les provinces productrices de pétrole que sont la Saskatchewan et l'Alberta, ce qui a continué de faire diminuer les loyers à Saskatoon (-1,3 %), Edmonton (-1,3 %) et Calgary (-1,0 %). Dans ces deux derniers centres par contre, la baisse des loyers a beaucoup ralenti par rapport à octobre 2016, où elle s'était chiffrée à 3,5 % à Edmonton et à 7,5 % à Calgary.

Pour l'ensemble des centres à l'étude, le loyer mensuel moyen s'est établi à 989 $ en octobre 2017. Dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus), les loyers mensuels moyens les plus élevés ont été enregistrés à Vancouver (1 552 $), Toronto (1 404 $) et Calgary (1 247 $), et les plus bas, à Trois Rivières (594 $), Saguenay (605 $) et Sherbrooke (631 $).

[4] Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont subie les locataires.

Les taux de rotation des locataires sont restés stables

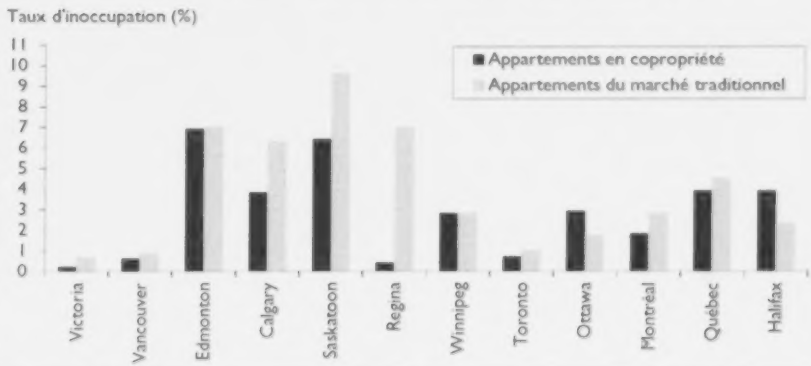
Le taux de rotation est le pourcentage d'appartements locatifs traditionnels ayant été loués à de nouveaux locataires au cours des 12 mois précédant l'enquête. Dans les centres à l'étude, le taux de rotation moyen s'est élevé à 20 %, soit environ au même niveau qu'en octobre 2016 (20,2 %). Les taux de rotation en Saskatchewan, en Alberta, au Manitoba, au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse ont été supérieurs à la moyenne nationale, tandis que ceux de la Colombie-Britannique, de l'Ontario, du Québec, de l'Île-du-Prince-Édouard et de Terre-Neuve-et-Labrador ont été inférieurs à la moyenne nationale.

Baisse du taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL visait aussi les appartements en copropriété sur le marché locatif secondaire de 17 grands centres du Canada. Pour l'ensemble de ces centres, le taux d'inoccupation moyen des copropriétés à louer est descendu de 1,9 % en octobre 2016 à 1,6 % en octobre 2017. Sa baisse s'explique par le fait que le nombre de copropriétés occupées sur le marché locatif secondaire a augmenté davantage que le nombre total de copropriétés sur ce marché. Comme lors des précédentes enquêtes, le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location était plus bas que celui des appartements construits expressément pour la location dans la plupart des centres; ce dernier taux était de 2,6 % en octobre 2017 dans l'ensemble des 17 centres.

Figure 3

Taux d'inoccupation en octobre - quelques RMR



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Parmi les centres visés par l'enquête[5], le taux d'inoccupation des copropriétés à louer variait entre 0,2 %, à Victoria, et 6,9 %, à Edmonton. Il a progressé dans seulement trois centres : Saskatoon, Ottawa et Vancouver. La demande s'est accrue dans ces trois RMR (comme en témoigne la hausse du nombre copropriétés occupées sur le marché secondaire), mais il y a eu une augmentation encore plus importante de l'offre, c'est-à-dire du nombre d'appartements en copropriété offerts en location. À Vancouver par contre, le taux d'inoccupation (0,6 %) est resté bien inférieur à la moyenne des 17 centres, malgré sa hausse. Cinq centres ont vu diminuer leur proportion de copropriétés locatives vacantes, soit Gatineau, Montréal, Kitchener-Cambridge-Waterloo, Toronto et Victoria. Dans tous ces centres, l'offre de copropriétés à louer a moins augmenté que le nombre d'unités occupées. Fait intéressant, le taux d'inoccupation des copropriétés à louer était nettement inférieur à la moyenne des 17 centres à Toronto (0,7 %), Kitchener-Cambridge-Waterloo (0,7 %) et Victoria (0,2 %). Dans 8 des 17 centres, la variation du taux d'inoccupation n'était pas significative sur le plan statistique[6] (Halifax, Québec, Hamilton, London, Winnipeg, Regina, Calgary et Edmonton).

En octobre 2017, comme lors des enquêtes précédentes, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 17 centres à l'étude était plus élevé sur le marché des copropriétés (1 421 $) que sur celui des logements locatifs traditionnels (1 044 $). Cette différence s'explique par le fait que les copropriétés sont souvent de construction plus récente et offrent davantage de commodités. Les loyers moyens les plus élevés sur le marché des copropriétés ont été enregistrés à Toronto (2 301 $), Vancouver (1 874 $) et Ottawa (1 566 $) et les plus bas, à London (996 $), Québec (1 052 $) et Gatineau (1 061 $).

[5] Les données sur la variation d'octobre 2016 à octobre 2017 du taux d'inoccupation des copropriétés locatives à Kelowna ne sont pas disponibles, car le taux n'avait pas été publié en octobre 2016 pour des raisons de fiabilité statistique.

[6] Une variation significative est une variation qui ne peut pas s'expliquer par une erreur dans l'échantillonnage de l'Enquête. Si une variation n'est pas significative, c'est que l'Enquête ne permet pas de déterminer clairement si le taux d'inoccupation cette année est plus élevé ou plus bas que l'an dernier lorsqu'on tient compte de la marge d'erreur de l'Enquête.

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Halifax, Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres

Centre	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Taux de rotation (%)		Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17
T.-N.-L., 10 000 hab. et +	**6,5**	**6,6**	**6,9**	**6,9**	**15,5**	**16,6**	**865**	**854**	**1,5**	**0,7**
St. John's (RMR)	7,9	7,2	8,4	7,5	**	16,8	958	941	1,3	++
Î.-P.-É., 10 000 hab. et +	**2,1**	**1,2**	**3,2**	**1,4**	**23,6**	**18,2**	**852**	**880**	**	**1,0**
Charlottetown (AR)	1,7	0,9	2,8	1,2	24,6	17,4	872	901	**	1,0
N.-É., 10 000 hab. et +	**3,0**	**2,6**	**4,0**	**3,5**	**24,2**	**23,9**	**1 008**	**1 048**	**1,4**	**2,4**
Halifax (RMR)	2,6	2,3	3,7	3,1	24,0	23,9	1 063	1 109	1,4	2,6
N.-B., 10 000 hab. et +	**6,6**	**4,1**	**7,4**	**4,5**	**24,1**	**29,1**	**763**	**778**	**1,7**	**1,4**
Moncton (RMR)	6,0	4,5	7,1	5,0	29,2	28,7	798	803	1,9	0,8
Saint John (RMR)	8,5	4,7	9,0	5,1	12,7	27,9	720	747	2,0	1,4
Québec, 10 000 hab. et +	**4,4**	**3,4**	**5,0**	**	**18,3**	**18,6**	**751**	**751**	**1,5**	**1,9**
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	6,3	3,8	7,0	**	21,3	22,4	762	782	++	2,2
Montréal (RMR)	3,9	2,8	4,6	**	17,4	17,3	788	782	1,7	2,1
Québec (RMR)	4,9	4,5	5,5	**	21,6	21,6	808	820	1,4	2,0
Saguenay (RMR)	7,0	6,8	7,5	**	20,6	21,1	587	605	++	++
Sherbrooke (RMR)	6,4	5,3	6,6	**	21,7	25,7	622	631	2,1	1,9
Trois-Rivières (RMR)	6,2	4,7	6,3	**	19,5	23,0	587	594	2,1	++
Ontario, 10 000 hab. et +	**2,1**	**1,6**	**3,7**	**2,9**	**18,6**	**18,3**	**1 154**	**1 208**	**3,0**	**3,7**
Barrie (RMR)	2,2	2,7	4,8	4,6	19,9	38,4	1 150	1 205	3,8	4,6
Belleville (RMR)	3,4	2,2	5,5	2,9	22,9	**	953	1 005	2,0	5,9
Brantford (RMR)	2,1	1,3	3,0	2,4	20,1	21,2	908	955	3,0	2,4
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)	5,3	4,5	6,3	4,9	19,0	16,5	990	1 048	2,2	2,9
Guelph (RMR)	1,0	1,2	2,0	2,3	**	23,4	1 078	1 124	4,1	3,4
Hamilton (RMR)	3,8	2,4	6,0	3,6	14,1	17,1	1 037	1 103	4,9	5,1
Kingston (RMR)	2,6	0,7	4,2	1,8	26,5	25,6	1 119	1 157	2,3	3,3
Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR)	2,2	1,9	4,0	3,6	20,5	20,6	1 050	1 093	2,8	3,4
London (RMR)	2,1	1,8	4,3	3,5	31,8	24,9	1 002	1 041	1,8	2,9
St. Catharines-Niagara (RMR)	2,2	1,5	3,4	2,7	16,4	21,6	958	993	4,6	2,5
Oshawa (RMR)	1,7	2,2	2,5	2,7	17,7	14,7	1 109	1 179	4,8	5,2
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	3,0	1,7	4,6	3,3	22,1	23,5	1 200	1 232	2,1	2,0
Peterborough (RMR)	1,0	1,1	2,2	2,0	17,4	15,5	980	988	1,3	3,0
Thunder Bay (RMR)	5,0	3,2	5,3	3,7	22,2	25,1	940	959	2,1	3,4
Toronto (RMR)	1,3	1,0	2,8	2,3	15,9	14,5	1 327	1 404	3,1	4,2
Windsor (RMR)	2,9	2,4	4,0	3,9	21,3	26,7	852	868	2,7	3,7

Régions métropolitaines de recensement (RMR) moins Charlottetown.

La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Saskatchewan englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Alberta n'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster veuillez vous référer à la publication Saskatchewan - Faits Saillants.

Le taux de disponibilité (2017) n'est pas disponibles pour les centres du Québec.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres

Centre	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Taux de rotation (%)		Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17
Manitoba, 10 000 hab. et +	**2,8**	**2,7**	**4,2**	**4,5**	**24,6**	**22,4**	**1 033**	**1 067**	**2,0**	**3,8**
Winnipeg (RMR)	2,8	2,8	4,2	4,8	24,8	22,0	1 068	1 107	2,0	4,1
Saskatchewan, 10 000 hab. et +	**9,4**	**9,3**	**11,4**	**12,0**	**36,4**	**37,5**	**1 053**	**1 051**	**-1,2**	**++**
Regina (RMR)	5,5	7,0	7,1	10,2	35,1	36,2	1 109	1 116	++	0,6
Saskatoon (RMR)	10,3	9,6	13,0	12,0	39,3	36,7	1 100	1 082	-0,9	-1,3
Alberta, 10 000 hab. et +	**8,1**	**7,5**	**10,4**	**9,3**	**37,1**	**34,9**	**1 195**	**1 188**	**-5,0**	**-1,1**
Calgary (RMR)	7,0	6,3	10,5	8,3	39,7	35,6	1 258	1 247	-7,5	-1,0
Edmonton (RMR)	7,1	7,0	8,9	8,8	35,8	34,6	1 229	1 215	-3,5	-1,3
Lethbridge (RMR)	8,5	5,1	10,1	5,9	**	**	939	937	1,7	++
C.-B., 10 000 hab. et +	**1,3**	**1,3**	**1,9**	**1,8**	**17,2**	**15,3**	**1 215**	**1 296**	**5,1**	**6,0**
Abbotsford-Mission (RMR)	0,5	0,2	0,8	0,5	20,0	17,9	915	934	4,7	2,6
Kelowna (RMR)	0,6	0,2	1,5	0,6	16,7	17,4	1 066	1 151	4,3	8,6
Vancouver (RMR)	0,7	0,9	1,2	1,5	15,8	13,9	1 450	1 552	5,7	6,2
Victoria (RMR)	0,5	0,7	1,0	1,3	19,1	17,5	1 188	1 288	5,3	8,1
RMR du Canada	**3,4**	**2,7**	**4,5**	**3,6**	**20,0**	**19,6**	**992**	**1 021**	**2,0**	**2,8**
Canada, 10 000 hab. et +	**3,7**	**3,0**	**4,8**	**3,9**	**20,2**	**20,0**	**962**	**989**	**1,9**	**2,7**

Régions métropolitaines de recensement (RMR) moins Charlottetown.

La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Saskatchewan englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Alberta n'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster veuillez vous référer à la publication Saskatchewan - Faits Saillants.

Le taux de disponibilité (2017) n'est pas disponibles pour les centres du Québec.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1]
Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location
oct.17

Centres	Taux d'inoccupation (%)[1]		Loyer moyen ($)		Univers		
			Apartements de 2 ch.				
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location
Halifax (RMR)	3,9	2,3	1 512	1 109	2 003	47 303	24,1
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	2,4	3,8	1 061	782	3 570	21 295	33,0
Montréal (RMR)	1,8	2,8	1 180	782	32 178	574 102	17,0
Québec (RMR)	3,9	4,5	1 052	820	4 578	86 835	13,4
Hamilton (RMR)	0,6	2,4	1 493	1 103	2 918	43 249	18,2
Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR)	0,7	1,9	1 284	1 093	3 092	32 951	30,3
London (RMR)	3,6	1,8	996	1 041	2 296	44 470	31,0
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	2,9	1,7	1 566	1 232	10 316	62 011	30,3
Toronto (RMR)	0,7	1,0	2 301	1 404	123 855	311 596	33,2
Winnipeg (RMR)	2,8	2,8	1 379	1 107	3 960	57 407	21,7
Regina (RMR)	0,4	7,0	1 350	1 116	1 509	12 844	20,4
Saskatoon (RMR)	6,4	9,6	1 263	1 082	2 976	13 798	25,3
Calgary (RMR)	3,8	6,3	1 512	1 247	21 753	38 160	34,0
Edmonton (RMR)	6,9	7,0	1 346	1 215	20 258	67 432	38,2
Kelowna (RMR)	0,7	0,2	1 519	1 151	3 576	4 844	27,8
Vancouver (RMR)	0,6	0,9	1 874	1 552	59 930	108 496	25,8
Victoria (RMR)	0,2	0,7	1 544	1 288	5 902	24 855	24,1
Total	**1,6**	**2,6**	**1 421**	**1 044**	**305 245**	**1 551 648**	**27,5**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.2 Appartements en copropriété offerts en location
Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen deux chambres($)		App. En coprop. Offerts en location		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Halifax (RMR)	3,8	3,9	1 434	1 512	2 532	2 003	27,2	24,1
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	5,1	2,4	1 008	1 061	3 350	3 570	30,9	33,0
Montréal (RMR)	3,1	1,8	1 158	1 180	28 453	32 178	15,7	17,0
Québec (RMR)	4,8	3,9	1 033	1 052	3 830	4 578	11,4	13,4
Hamilton (RMR)	0,5	0,6	1 436	1 493	3 447	2 918	21,3	18,2
Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR)	1,4	0,7	1 227	1 284	2 599	3 092	27,2	30,3
London (RMR)	4,3	3,6	1 065	996	2 610	2 296	35,6	31,0
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	1,1	2,9	1 551	1 566	9 635	10 316	28,7	30,3
Toronto (RMR)	1,0	0,7	2 029	2 301	116 685	123 855	32,6	33,2
Winnipeg (RMR)	1,8	2,8	1 300	1 379	3 084	3 960	18,0	21,7
Regina (RMR)	1,0	0,4	1 354	1 350	1 854	1 509	25,7	20,4
Saskatoon (RMR)	3,1	6,4	1 328	1 263	2 472	2 976	22,6	25,3
Calgary (RMR)	4,4	3,8	1 564	1 512	18 172	21 753	31,1	34,0
Edmonton (RMR)	6,8	6,9	1 377	1 346	15 904	20 258	32,1	38,2
Kelowna (RMR)	**	0,7	1 478	1 519	**	3 576	**	27,8
Vancouver (RMR)	0,3	0,6	1 822	1 874	58 089	59 930	25,4	25,8
Victoria (RMR)	0,7	0,2	1 462	1 544	5 734	5 902	23,4	24,1
Total	**1,9**	**1,6**	**1 436**	**1 421**	**282 516**	**305 245**	**26,4**	**27,5**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'ELL permet d'obtenir des données sur les loyers du marché, les logements disponibles (sauf au Québec), le roulement des locataires et les logements vacants pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité (sauf au Québec), les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) à la fin de l'été et au début de l'automne pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de dénombrer les unités qui sont offertes en location et de connaître leurs taux d'inoccupation et leurs loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg. L'EAC est réalisée au moyen d'entrevues téléphoniques, et les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge. Au besoin, les données peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

La SCHL publie les données de l'EAC sur le nombre d'unités louées, les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation).

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ (EAC)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage.

Par exemple, si $\bar{x}$ représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées. Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

a – Excellent
b – Très bon
c – Bon
d – Passable (utiliser avec prudence)
** – Faible – Donnée supprimée

++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
s.o. – Sans objet

Les deux tableaux ci-dessous indiquent le degré de fiabilité des proportions :

Si la proportion est égale à zéro (0) et le taux d'échantillonnage est inférieur à 100 %, on évalue le degré de fiabilité des données comme suit :

	Taux d'échantillonnage (%)				
Nombre d'immeubles dans l'univers	**(0,20]***	**(20,40]**	**(40,60]**	**(60,80]**	**(80,100)**
3 – 10	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
11 – 20	Faible	Passable	Passable	Passable	Bon
21 – 40	Faible	Passable	Passable	Bon	Très bon
41 – 80	Faible	Passable	Bon	Bon	Très bon
81+	Faible	Bon	Bon	Très bon	Très bon

* (0-20] signifie que le taux d'échantillonnage est supérieur à 0 % mais inférieur ou égal à 20 %; les autres données sont présentées sur le même modèle.

Dans les autres cas, on utilise le tableau suivant pour déterminer le degré de fiabilité des proportions :

	Coefficient de variation (%)						
Taux d'inoccupation	**0**	**(0,5]**	**(5,10]**	**(10,16.5]**	**(16.5,33.3]**	**(33.3,50]**	**50+**
(0,0.75]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Très bon
(0.75,1.5]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Passable	Faible
(1.5,3]	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible
(3,6]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	Faible	Faible
(6,10]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible	Faible
(10,15]	Excellent	Excellent	Bon	Passable	Faible	Faible	Faible
(15,30]	Excellent	Excellent	Passable	Faible	Faible	Faible	Faible
(30,100]	Excellent	Excellent	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le c.v. pour déterminer le degré de fiabilité statistique des données estimatives sur les totaux et les loyers moyens. Pour que ces données soient publiées, il ne faut pas que le c.v. dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, on estime qu'un bon équilibre est atteint entre la nécessité de diffuser des données de qualité élevée et celle de ne pas publier des données jugées non fiables. Voici comment la SCHL détermine le degré de fiabilité des données (le c.v. est exprimé en pourcentage) :

a – Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.
b – Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.
c – Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.
d – Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.
** – Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées).

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

△ indique que la variation est significative sur le plan statistique

DEFINITIONS

Immeuble ou ensemble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée au rez-de-chaussée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Immeuble ou ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée au rez-de-chaussée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun autre locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant » ci-dessous).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il est prêt à accueillir un nouveau locataire immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être compris ou non dans le loyer.

Roulement ou rotation : Un logement a connu un roulement de locataires s'il est occupé par un nouveau locataire ayant emménagé au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 50 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2016 sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada, et toutes les données d'octobre 2017, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2016.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur les appartements en copropriété n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie de leurs efforts et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

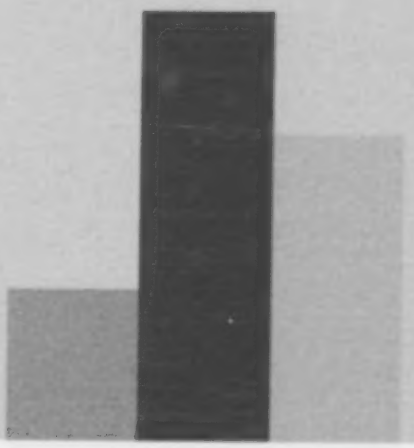
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64669_2017_A01